

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 juni 2021 och är giltigt i högst tolv månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Grundprospekt vid nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Grundprospektets giltighetstid.



Fabege AB (publ)
Grönt MTN-program

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Swedbank AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Fabege AB:s ("Bolaget" eller "Fabege") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK" eller "Svenska Kronor"), euro ("EUR") och norska kronor ("NOK") med en löptid om lägst ett år och ett nominellt belopp ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK) per MTN ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor ("Allmänna Villkor") och av avsnittet Mall för slutliga villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som inkorporerats genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med Mall för Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor").

En investering i MTN är förenat med vissa risker (se avsnittet Riskfaktorer). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och erbjudandet enligt detta Grundprospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Grundprospekt samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Grundprospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Grundprospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Grundprospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Grundprospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Inte heller har Emissionsinstitutet verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Grundprospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till Grundprospekt i Prospektförordningen och/eller genom annat offentliggörande.

Viss finansiell och annan information som presenteras i Grundprospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj;
- ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutorna för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med betydandet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarior för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida relevant Utgivande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstitut eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Erbjudande av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd i den nationella lagstiftningen. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET	4
RISKFAKTORER	10
ALLMÄNNA VILLKOR	15
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	27
BESKRIVNING AV FABEGE	31
STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER.....	34
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION.....	37
ADRESSER	40

BESKRIVNING AV DET GRÖNA MTN-PROGRAMMET

Allmänt

Fabege har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 12.000.000.000 (alternativt motsvarande belopp i EUR eller NOK) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Fabege överenskommer i enlighet med de Allmänna Villkoren. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett år och vänder sig till investerare på den svenska och norska kapitalmarknaden. MTN kan emitteras i SEK, EUR och NOK med fast ränta eller rörlig ränta. MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100.000 (alternativt motsvarande belopp i SEK eller NOK). Det förekommer inte några överlåtelsebegränsningar under de Allmänna Villkoren för MTN.

Fabege har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) som ledarbank ("Ledarbanken") och tillsammans med Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut ("Emissionsinstitutet"). Ytterligare emissionsinstitut kan komma att utses eller utträda.

Allmänna och slutliga villkor

MTN under MTN-programmet ges ut i enlighet med tillämpliga Gröna Villkor och lyder under de Allmänna Villkoren samt tillämpliga Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren är standardiserade och gäller för alla MTN som emitteras under MTN-programmet. Tillämpliga Slutliga Villkor tas fram för varje emission av MTN på basis av mallen för Slutliga Villkor (se avsnitt Mall för Slutliga Villkor). Tillämpliga Slutliga Villkor måste därför alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren och mot bakgrund av tillämpliga Gröna Villkor. I vissa fall kommer de tillämpliga Slutliga Villkoren att bestämma huruvida en viss bestämmelse i de Allmänna Villkoren ska vara tillämplig för den emitterade serien MTN. Slutliga Villkor reglerar bland annat Lånedatum, räntemekanism, eventuell möjlighet för Fabege till förtida återbetalning och Återbetalningsdag.

Slutliga Villkor som upprättas i anledning av ett erbjudande till allmänheten av MTN eller MTN som avses upptas till handel på reglerad marknad kommer att lämnas in för registrering hos Finansinspektionen så snart som möjligt och om möjligt innan eventuell period för erbjudandet börjar löpa och allra senast innan ansökan om upptagande till handel av MTN på reglerad marknad görs. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Fabeges hemsida, www.fabege.se/gronfinansiering.

Gröna MTN

Alla MTN som emitteras under detta MTN-program ska vara förenliga med de Gröna Villkoren som finns publicerade på Fabeges hemsida www.fabege.se/gronfinansiering och som gäller vid tidpunkten för först infallande Lånedatum avseende respektive Lån. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera Europaparlamentet och rådets förordning om ett EU-omfattande klassificeringssystem (taxonomi) som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om hållbara investeringar ("Taxonomiförordningen") och EU Green Bond Standard samt förändringar i Green Bond Principles ("GBP") och "best practice" på marknaden. De Gröna Villkor som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkor som sker efter det Lånedatumet. Fabege har tillsett att ett Oberoende Institut lämnar ett utlåtande (*second opinion*) avseende de Gröna Villkoren, vilket finns tillgängligt på Fabeges hemsida. Det Oberoende Institutets utlåtande utgör inte en del av detta prospekt och är inte heller en rekommendation om att köpa, sälja eller behålla MTN. Utlåtandet gäller endast för det Gröna Ramverket för Finansiering och per datumet för utlåtandet, och inte för Fabege eller för utgivna Lån. Om Fabege inte skulle uppfylla de åtaganden som görs i de Gröna Villkoren utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lån varför det således inte i en sådan situation föreligger någon rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation.

Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som för Fordringshavares räkning antingen registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (Euroclear MTN) eller enligt den norska lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansiella instrumenter (VPS MTN). Euroclear MTN ansluts till Euroclear Sweden AB och VPS MTN ansluts till Verdipapirsentralen ASA.

Bolaget har utsett Handelsbanken NUF att som betalningsombud (så kallad *initial paying agent*, definierad som IPA i Allmänna Villkor) för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS för VPS MTN samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller kapitalbelopp avseende VPS MTN.

Status för MTN

Fabeges betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jämsides (*pari passu*) med Fabeges övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

Prissättning av MTN

Priset för MTN kan inte anges på förhand utan fastställs i samband med den faktiska emissionen utifrån rådande marknadsförhållanden. MTN kan emitteras till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet. Den eventuella ränta som bestäms för MTN är avhängig flera faktorer varav gällande placeringar med motsvarande löptid är en sådan faktor.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Fabege självt eller genom Administrerande Institutets försorg ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

Fordringshavarmöte

Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån, sammankalla ett Fordringshavarmöte. Administrerande Institut ska skicka kallelse till Fordringshavarmöte till varje Fordringshavare inom fem Bankdagar från att det mottagit sådan begäran. Datum för Fordringshavarmötet ska vara tidigast 15 och senast 30 Bankdagar från datum för kallelse. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet.

Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 75 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte;
- (c) gäldenärsbyte; och
- (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

Ärenden som inte omfattas av punkterna (a)-(d) ovan kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet.

Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkterna (a)-(d) ovan och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

Preskription

Rätten till betalning av kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Fabege. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

Tillämplig lag

Svensk lag ska tillämpas på Allmänna Villkor och Slutliga Villkor. Tvist rörande lånevillkoren ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Räntekonstruktioner

Fast ränta

För Lån med Fast ränta löper Lånet med ränta enligt Räntesatsen:

- (a) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkningen, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (b) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

För Lån med Rörlig Ränta löper Lånet med ränta:

- (a) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (b) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningssdag:

- (a) avseende Euroclear MTN, av Administrerande Institut; och
- (b) avseende VPS MTN, av IPA.

Räntesatsen utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

Räntebasen för MTN i Svenska Kronor är STIBOR, för MTN i Euro är EURIBOR och för MTN i Norska Kronor är NIBOR.

- ”STIBOR” definieras som:
- (a) den årliga räntesats som administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) och som omkring kl. 11.00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller
 - (b) om ingen sådan räntesats är tillgänglig enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av den räntesats som Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
 - (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

- ”EURIBOR” definieras som:
- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller

på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

”NIBOR” definieras som:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag publiceras av Global Rate Set Systems (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som ledande banker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av referensvärdena STIBOR, EURIBOR och NIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett nybildat dotterbolag till Global Rate Set Systems (STIBOR), European Money Market Institute (EURIBOR) och Norske Finansielle Referanser AS (NIBOR). Vid utfärdande av detta Grundprospekt är Swedish Financial Benchmark Facility AB inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i Benchmarkförordningen medan European Money Market Institute och Norske Finansielle Referanser AS är registrerade. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Dagberäkning

För Lån under MTN-programmet kan följande konventioner för dagberäkning av ränta användas.

30/360	Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar. Och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
Faktiskt /360	Det faktiska antalet dagar i Ränzteperioden delat med 360.
Interpolering	Bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor

Återbetalning av kapitalbelopp och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på den relevanta Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag, i vilket fall ränta för MTN med Rörlig Ränta belöper fram till och med den

faktiska återbetalningsdagen och ränta för MTN med Fast Ränta belöper till den ursprungliga Återbetalningsdagen. Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta före Återbetalningsdagen.

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Varje Fordringshavare har rätt att kräva återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad.

Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta. Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om att Bolagets aktier har upphört att vara upptagna till handel på en reglerad marknad avsänts till Fordringshavare.

Fabeges rätt till förtida inlösen

Om möjlighet för Fabege till förtida inlösen specificerats i Slutliga Villkor kan Fabege, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del eller hela kapitalbeloppet.

Uppsägning av lån

Administrerande Institut ska:

- (i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag, samt vid begäran företer bevis om detta); eller
- (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller avseende användandet av emissionslikviden inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende något Lån under detta MTN-program, under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar;
- (c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;

- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det Väsentliga Koncernföretagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet "lån" i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning enligt ovan genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är väsentliga för Koncernen och MTN. Bedömningen av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för att risken realiserar och den förväntade negativa omfattningen av risken om den skulle realiserar. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt.

Riskfaktorerna har delats in i kategorier och de riskfaktorer som bedömts mest väsentliga presenteras först i respektive kategori. Efterföljande riskfaktorer i respektive kategori presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan sorteras under mer än en kategori förekommer riskfaktorn endast i den kategori som bedöms mest relevant för den aktuella riskfaktorn.

Bransch- och verksamhetsrelaterade risker

Finansieringsrisk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad till acceptabla villkor vid varje given tidpunkt är därför av stor vikt för Fabege. Fabege är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv och projektering. Fabege är även beroende av tillgången till likvida medel eller kreditutrymmen för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Per den 31 mars 2021 uppgick Fabeges skulder till 27,3 Mdkr varav 805 Mkr utgjorde kortfristiga skulder och 26,5 Mdkr långfristiga skulder. Det finns en risk att kreditgivare inte vill förlänga nuvarande lån vid dess förfall, att lån enbart kan upptas till en högre kostnad än idag eller att det inte finns några alternativa refinansieringsmöjligheter. Förluster relaterade till finansiella derivat kan även uppstå om motparten inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden mot Koncernen eller om Koncernen inte utnyttjar finansiella derivat på ett adekvat sätt.

Möjligheterna att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Fabeges finansiella situation. Den pågående spridningen av Coronaviruset Covid-19 har sedan våren 2020 stundtals inneburit försämrade ekonomiska förhållanden på flertalet marknader och riskerar att leda till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen och tillväxten. Som exempel frös tillgången till finansiering på kapitalmarknaden under mars och april 2020 och en ytterligare period av osäkerhet uppstod under hösten 2020. För det fall tillgången på kapital minskar eller Fabeges finansiella situation försämras kommer Bolagets finansieringskostnader att öka vilket innebär att Bolagets resultat blir lägre. I värsta fall riskerar Bolaget att inte kunna återbetala befintliga lån. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Fabeges verksamhet och finansiella ställning.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Fabeges fastigheter redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Minst 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Värdet på fastighetsportföljen uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 77 Mdkr. Värdet påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur samt av Koncernens förädling av fastighetsportföljen. Värdet påverkas även av yttre faktorer som styr efterfrågan såsom tillgång och villkor för finansiering. Under 2020 minskade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 3,88 procent och den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick till 2,7 Mdkr. Värdering av fastighetsbeståndet sker genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedöms. När Fabege värderar förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en längre kalkylperiod. Förändringar i befintliga värderingar kan medföra att Koncernen inte uppfyller relevanta kovenanter och tillämpliga belåningsgrader under befintliga finansieringsavtal vilket kan medföra krav på högre amorteringskrav, vilket i sin tur kan påverka Koncernens likviditet och därmed Fabeges förmåga att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden påverkar Koncernens kassaflöde och det finns en risk för att värdet för Fabeges fastigheter sjunker, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Hyresutveckling och vakansgrad

Under perioden 1 januari - 31 december 2020 uppgick de sammanlagda hyresintäkterna i Koncernen till cirka 2,8 Mdkr. Fabeges lönsamhet och verksamhet påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge och den regionala utvecklingen i Stockholm samt av politiska beslut. Samtidigt är Fabeges intäkter reglerade av långa hyresavtal. Den allmänna hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. Förluster relaterade till Koncernens kunder uppstår främst vid kunders konkurs eller då kunder av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Till följd av Coronaviruset Covid-19 har flera kunder, bland annat inom servicenäringen, efterfrågat uppskov med

hyresbetalningar vilket på individuell basis kan leda till månadsbetalningar eller uppskov med betalning. Vid tidpunkten för Bolagets delårsrapport för perioden januari – mars 2021, som offentliggjordes den 26 april 2021, uppgick rabatter och reserveringar med anledning av coronapandemin under årets första kvartal till 5 Mkr, vilket har minskat periodens hyresintäkter. Även nyproduktion av kontorsfastigheter påverkar hyresnivåer och vakansgrad. Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm har stor påverkan på Fabege. En vikande tillväxt kan antas leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed ökade vakanser samt lägre marknadshyror. Hyresintäkten består oftast dels av en bashyra och dels av olika tillägg och förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Fabege. Lägre hyresintäkter riskerar, förutom en negativ resultatpåverkan, även att medföra att Koncernens fastigheter värderas lägre, vilket skulle få en påverkan på Koncernens balansräkning, samt riskerar få till följd att bolag i Koncernen riskerar att bryta mot relevanta finansiella kovenanter under befintliga finansieringar.

Fastighetskostnader

En stor andel av Fabeges kostnader avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är även föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Under perioden 1 januari – 31 december 2020 uppgick de sammanlagda fastighetskostnaderna i Koncernen till cirka 694 Mkr, varav driftskostnader, underhåll och hyresgäst Anpassningar utgjorde cirka 296 Mkr. Regeringen har fastslagit att Sverige står inför klimatförändringar och genomsnittstemperaturen i Sverige antas öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för starka stormar, skyfall, översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor. Om fastighetskostnaderna ökar utan att Fabege kompenseras i motsvarande grad, finns det en risk för negativ inverkan på Bolagets resultat och över tid finansiella ställning. Bolaget uppskattar att en förändring av fastighetskostnaderna med 1 procentenhet per den 31 mars 2021 skulle medföra en negativ resultat effekt om 7 Mkr.

Projektportfölj

Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar med investeringar som över tid årligen uppgår till cirka 2,5 Mdkr. Av fastighetsportföljens värde om 77 Mdkr per den 31 mars 2021 utgjorde förädlings- och projektfastigheter 11 Mdkr. I portföljen ingick per den 31 mars 2021 848 tkvm helägda kommersiella byggrätter varav 15 procent var planlagda, vilket i framtiden kommer att öka med en stor volym till följd av stadsutvecklingsprojektet i Flemingsberg. Risker i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggtjänster. Planprocesserna är tidskrävande och beroende av resurser hos kommunerna. Möjligheterna att exploatera byggrätter riskerar att bli en trång sektor och det finns även risk för att nyproducerade ytor inte hyrs ut i beräknad omfattning. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet.

Ränterisk

Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost och Fabeges upplåningskostnad påverkas av förändringar i marknadsräntorna. Det finns en risk att höjda räntekostnader har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat. På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan. Bolagets upplåning, som typiskt sett är räntebärande, medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken Bolaget inte alltid kan skydda sig. Per den 31 mars 2021 beräknade Fabege att en momentan förändring av marknadsräntan om +/- 1 procentenhet skulle medföra en årlig kostnadsökning för en rullande tolv månadersperiod om cirka 33 Mkr respektive 8 Mkr.

Miljöcertifiering

Fabege bedömer att krav ökar från både investerare och kunder avseende miljöcertifiering av både befintliga fastigheter och nya projekt. Vid utgången av 2020 var 59 av Koncernens 94 fastigheter certifierade eller i en certifieringsprocess, motsvarande 82 procent av den totala ytan av det befintliga beståndet. De fastigheter som ännu inte påbörjat en certifieringsprocess avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling. Vid utgången av 2020 var även 100 procent av fastigheterna i Koncernens förvaltnings- och projektportfölj certifierade. Det finns en risk för att Fabege inte klarar av att certifiera fastighets- och projektportföljen i den takt som motsvarar efterfrågan av miljöcertifierade fastigheter vilket kan resultera i ökade vakanser och minskade hyresintäkter. Det finns även en risk för att tillämpliga krav för olika miljöcertifieringar

ändras väsentligt och att Fabeges fastigheter förlorar redan erhållna certifieringar. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges finansiella ställning.

Ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet är reglerad av, och ska utövas i enlighet med, EU-direktiv och förordningar med tillhörande riktlinjer, samt ett antal lagar och andra regleringar, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), dataskyddsförordningen (GDPR), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen (2010:900), detaljplaner, byggnadsstandarder och säkerhetsföreskrifter. Därutöver måste Fabege följa de regler och riktlinjer som Nasdaq ställer på emittenter.

Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga regler är felaktig eller ändras i framtiden. Dessutom finns det en risk att ny lagstiftning och nya regler eller ändringar i tillämpningen av existerande lagstiftning och regler, gällande exempelvis bygglov eller andra frågor som rör Koncernens verksamhet eller dess kunder eller MTN, kan komma att negativt påverka Koncernens löpande verksamhet. Effekten av sådana eventuella förändringar är svåra att ekonomisk kvantifiera men utgör en risk för Koncernens fortsatta lönsamhet då nya lagar och regler kan innebära såväl omfattande och kostsamma förändringar i den dagliga verksamheten som exponering mot nya typer av sanktionsavgifter.

Förändringar i skattelagstiftningen utgör en väsentlig risk för Koncernens verksamhet. Lagar och andra regler om beskattning har historiskt varit föremål för frekventa ändringar. Ibland har sådana förändringar haft en negativ retroaktiv effekt. Följden av eventuella förändringar är svåra att kvantifiera men kan ha en betydande inverkan på Fabeges skattebelastning och således på Fabeges resultat.

Etiska risker

Av fastighetsportföljens värde om 77 Mdkr per den 31 mars 2021 utgjorde förädlings- och projektfastigheter 11 Mdkr. Fabege driver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt och genomför projektupphandlingar med investeringar som över tid årligen uppgår till cirka 2,5 Mdkr. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster samt produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar och det faktum att Fabege inte accepterar någon form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns. Det finns en risk att varje sådan händelse som inträffar har en negativ inverkan på Fabeges verksamhet.

Beroende av nyckelpersoner

I förhållande till de värden som förvaltas har Fabege en relativt liten medarbetarstyrka, där ett flertal kompetenser är unika för den funktionen. Per den 31 mars 2021 uppgick antalet anställda i Koncernen till 191 personer. Det är avgörande för Fabeges framtida utveckling att kunna attrahera och behålla kvalificerade medarbetare. Om befintliga nyckelpersoner skulle lämna Fabege eller om Fabege inte skulle kunna anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna medarbetare finns det en risk att Fabeges lönsamhet påverkas negativt.

Risker relaterade till MTN

Risker förenade med gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till kriterierna i de gröna villkor (de ”Gröna Villkoren”) som framgår av Fabeges gröna ramverk för finansiering (det ”Gröna Ramverket för Finansiering”), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för gröna MTN.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förmånligare villkor för Lån för efterkommande Fordringshavare eller strängare krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Taxonomiförordningen börjar delvis att tillämpas den 1 januari 2022 och kan komma att innebära en strängare bedömning av vilka finansiella instrument som tillåts att marknadsföras som ”gröna” produkter. För Fabege kommer Taxonomiförordningen i praktiken sannolikt innebära att vissa MTN som erbjuds som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. De närmare konsekvenserna av detta är dock svårbedömda vid datumet för detta Grundprospekt.

Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna enligt tillämpade standarder. Det kan vidare inte garanteras att gröna MTN vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar i GBP, Taxonomiförordningen, EU Green Bond Standard eller

andra motsvarande principer eller standarder. I enlighet med rekommendationerna i GBP (i dess lydelse per juni 2018) bör ett utomstående och oberoende institut (det ”**Oberoende Institutet**”) i ett utlåtande (*second opinion*) bedöma hur det Gröna Ramverket för Finansiering överensstämmer med GBP. Ett sådant utlåtande är avgränsat till en bedömning av det Gröna Ramverket för Finansierings överensstämmelse med relevanta standarder för hållbarhet och gröna obligationer, exempelvis GBP, samt Fabeges mål och ambitioner avseende hållbarhet. Om Fabege inte uppfyller skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN finns det en risk för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar opinionen vilket kan påverka värdet av MTN och även leda till att MTN inte tillåts vara noterade på marknadsplatser som är avsedda specifikt för gröna eller hållbara tillgångar. Risker för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar sitt utlåtande kan också få konsekvenser för investerare som har investerat i MTN.

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till övriga Koncernföretag och efterställda säkerställd skuld

Fabege är beroende av övriga Koncernföretag för att kunna erlagga betalningar under MTN. För att Fabege ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernföretag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Fabege. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Fabege och Koncernföretag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som i stor utsträckning är säkerställda. Om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Fabege, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Fordringshavarna är därmed strukturellt efterställda fordringshavare i Koncernföretag, i tillägg har fordringshavare med säkerhet för sin fordran i Bolaget rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Fabeges tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Fabeges konkurs.

I de Allmänna Villkoren finns en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär bland annat att Fabege åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av Fabege. Det är dock tillåtet för Fabege och Koncernföretag att ställa säkerhet till en kreditgivare för annat än marknadslån, även om kreditgivaren i sin tur kommer att använda fordran på Fabege eller Koncernföretaget, och tillhörande säkerhet, som säkerhet för marknadslån som kreditgivaren i sin tur upptar. Så är fallet till exempel för marknadslån utgivna av Svensk Fastighetsfinansiering AB och liknande strukturer för finansiering kan i framtiden komma att användas.

Andrahandsmarknaden

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. Varje MTN som emitteras under MTN-programmet kommer ha ett minsta nominellt belopp om EUR 100.000 (eller ett motsvarande belopp i SEK eller NOK). Notering av en serie MTN på reglerad marknad kommer inte att ha föregåtts av någon ordnad handel för MTN och en notering, på särskilda marknadsplatser inrättade för gröna tillgångar eller annars, kan vägras eller dras tillbaka utan att Fordringshavare har några särskilda rättigheter till kompensation, återköp eller återbetalning av MTN eller annat. Det finns därför risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga. Fordringshavare riskerar därför att inte kunna handla med MTN till för dem acceptabla villkor. En investering i MTN ska därför endast göras av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

Fordringshavarmöte och avsaknad av fordringshavarerepresentant

I enlighet med de Allmänna Villkoren kan viss majoritet av Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning är majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

Utöver Fordringshavarmöte i enlighet med de Allmänna Villkoren saknar Fordringshavarna en representant som företräder dem i förhållande till MTN. Det finns därmed en risk att Fordringshavare utan stöd från majoritetenen kan vidta åtgärder i förhållande till MTN som kan komma att ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

Benchmarkförordningen

Processen för hur, EURIBOR, STIBOR, NIBOR och andra referensräntor bestäms har varit omdebatterad på senare tid och detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är Europaparlamentets och Rådets förordning (EU)

2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("**Benchmarkförordningen**") som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. De ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, kan leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, att ramverk eller metodologier för att bestämma referensräntor förändras eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Fabege AB (publ) (org. nr 556049-1523) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts mellan Bolaget, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), till vilket Nordea Bank Abp och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tillträtt, om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut" enligt Slutliga Villkor, är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som Bolaget har utsett att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" är:

- (a) avseende Euroclear MTN, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfalldag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2), eller (v) annan relevant dag; och
- (b) avseende VPS MTN:
 - (i) den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (A) förfalldag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (B) annan dag då betalning (förutom avseende ränta) ska ske till Fordringshavare, (C) dagen för Fordringshavarmöte, (D) avsändande av meddelande (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2), eller (E) annan relevant dag; och
 - (ii) den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfalldag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" är:

- (a) avseende Euroclear MTN, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska avseende Euroclear MTN anses vara likställda med allmän helgdag; och
- (b) avseende VPS MTN, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller annan dag som beträffande betalning av skuldebrev är dag då den Norska Centralbankens och VPS avvecklingssystem är öppet.

"Dagberäkningsmetod" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

- (a) Om beräkningsgrunden "30/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- (b) Om beräkningsgrunden "Faktisk/360" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

"Emissionsinstitut" är Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

”**Euro**” och ”**EUR**” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”**Euroclear MTN**” är MTN som är anslutna till Euroclear Sweden.

”**Euroclear Sweden**” är Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).

”**Fordringshavare**” är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av MTN.

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

”**Gröna Villkor**” är, i förhållande till visst Lån, de gröna villkor som framgår i det gröna ramverk för finansiering som på Lånedatum för sådant Lån återfinns på Bolagets hemsida i sin senaste version.

”**IPA**” är Handelsbanken NUF, dock endast så länge sådant Kontoförande Institut inte har avträtt eller ersatts i enlighet med punkt 13.4.

”**Justerat Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt LKF eller Verdipapirregisterloven, såsom tillämpligt, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Ledarbank**” är Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**Likviddag**” är den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**LKF**” är lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”**Lån**” är varje lån, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

”**Lånevillkor**” för visst Lån, är dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller avses att bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som (i) avseende Euroclear MTN registrerats enligt LKF, alternativt (ii) avseende VPS MTN registrerats enligt Verdipapirregisterloven.

”NIBOR” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag publiceras av Global Rate Set Systems (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som ledande banker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

”Nominellt Belopp” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

”Norska Kronor” och ”NOK” är den lagliga valutan i Norge.

”Reglerad Marknad” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EG om marknader för finansiella instrument.

”Slutliga Villkor” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*).

”Startdag För Ränzteberäkning” enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”STIBOR” är:

- (a) den årliga räntesats som administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) och som omkring kl. 11.00 på aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida); eller
- (b) om ingen sådan räntesats är tillgänglig enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av den räntesats som Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

”Svenska Kronor” och ”SEK” är den lagliga valutan i Sverige.

”Utgivande Institut” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.

”Verdipapirregisterloven” är den norska lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter.

”VP-central” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor som Euroclear Sweden avseende Euroclear MTN och VPS avseende VPS MTN.

”VP-konto” är värdepapperskonto:

- (a) avseende Euroclear MTN, hos Euroclear Sweden i enlighet med LKF; och
- (b) avseende VPS MTN, hos VPS i enlighet med Verdipapirregisterloven,

i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

”VPS” är Verdipapirscentralen ASA (norskt org. nr 985 140 421).

”VPS MTN” är MTN som är anslutna till VPS.

”Väsentligt Koncernföretag” är (a) Bolaget och (b) varje Koncernföretag vars:

- (i) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller
- (ii) konsoliderade resultat före ränta och skatt utgör minst fem procent av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

”Återbetalningsdag” enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

”Återköpsdag” är den dag som angivits enligt punkt 8.1.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro och Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen, enligt paragraf a) av sådan definition, närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Thomson Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

3. REGISTRERING AV MTN

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) och 12 (*Fordringshavarmöte*), och om relevant VP-central tillåter, även för

annat ändamål. Administrerande Institut ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarig för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

- 5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för VPS MTN och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför. Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon VPS MTN är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av VPS MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i Lånevillkoren, de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling och relevanta avtal mellan Bolaget och IPA.
- 5.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.5 Skulle IPA eller relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom IPA eller relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget, IPA (vid VPS MTN) och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget, IPA (vid VPS MTN) eller relevant VP-central, såsom tillämpligt, hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTA

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen:

- (i) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (ii) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lånet är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta:

- (i) avseende Euroclear MTN, från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen; och
- (ii) avseende VPS MTN, från och med (inklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning, till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningdag:

- (i) avseende Euroclear MTN, av Administrerande Institut; och
- (ii) avseende VPS MTN, av IPA.

Räntesatsen utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Euroclear MTN) eller IPA (för VPS MTN) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

- 6.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag.
- 6.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro respektive NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet, IPA eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen.

8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 8.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse (som ska anges i eventuellt prospekt) som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta före Återbetalningsdagen.

- 8.3 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

9. ÅTERKÖP VID INLÖSENHÄNDELSE

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne om (i) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad, eller (ii) mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, direkt eller indirekt, ägs eller kontrolleras av en enskild fysisk eller juridisk person ("Inlösenhändelse").
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en Inlösenhändelse enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.1, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Emissionslikvidens användande

Bolaget ska använda nettolikviden från Lån i enlighet med de Gröna Villkoren.

10.2 Status

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

10.3 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

10.4 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än (i) genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, eller (ii) indirekt säkerhet, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

10.5 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad kommer Bolaget att ansöka om upptagande till handel vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

10.6 Tillhandahållande av Lånevillkor

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

11. UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 Administrerande Institut ska:

(i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag, samt vid begäran företer bevis om detta); eller

(ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte,

skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkt 10.1 (*Emissionslikvidens användande*) inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar;
- (c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50.000.000;
- (e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det Väsentliga Koncernföretags egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller

- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet ”lån” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska varje MTN återbetalas till det belopp som skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen men obetald ränta.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än tio (10) Bankdagar (eller senare dag som kan fordras av tekniska eller administrativa skäl) efter att det mottagit en giltig begäran från Bolaget eller Fordringshavare, genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare som är registrerad som sådan vid det datum som väljs av Administrerande Institut och som infaller minst en (1) Bankdag före dagen då kallelsen skickas. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut och IPA (om Lånet består av VPS MTN) om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), (iv) dagordning för Fordringshavarmötet (inklusive eventuella beslutsförslag som tillhandahållits av en eller flera Fordringshavare), (v) datum då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att kunna utöva sin rätt som sådan vid Fordringshavarmötet, samt (vi) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta

- möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 75 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant). Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som behandlas vid ett Fordringshavarmöte, får beslut fattas i de frågor där beslutsförhet föreligger.
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att den eller de som initierade Fordringshavarmötet bekräftar att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka. Vid händelse att ett andra Fordringshavarmöte enligt denna punkt 12.12, ska dagen för begäran om ett andra Fordringshavarmöte enligt punkt 12.1 anses vara dagen då beslutsförhet saknades. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.

- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Institutets begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Institutets begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institutet får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Anlitande av Emissionsinstitutet ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet, och får ske utan Fordringshavares medgivande. Emissionsinstitutet kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institutet med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.4 Bolaget, Emissionsinstitutet och IPA får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om att ersätta IPA med ett annat Kontoförande Institut.
- 13.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.6 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.7 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 13.8 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.6.

14. PRESKRIPTION

- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

15. MEDDELANDEN

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2). Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på Avstämningsdagen (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2).
- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitut och IPA ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut eller IPA själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut eller IPA om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut eller IPA på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av LKF eller Verdipapirregisterloven, såsom tillämpligt.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Solna den 7 juni 2021

Fabege AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR för lån nr [•] under Fabege AB (publ) ("Bolaget") svenska gröna MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 7 juni 2021 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets gröna MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 7 juni 2021 för MTN-programmet ("Grundprospektet") jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det gröna MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet. Bolagets LEI-kod är 549300JNPI46XNH0PM97.

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Bolagets Gröna Villkor, Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.fabege.se/gronfinansiering.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

ALLMÄNT

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Lånenummer: | [•] |
| | (i) Tranchbenämning | [•] |
| 2. | Lånebelopp: | |
| | (i) för Lånet: | [•] |
| | (ii) för denna tranch: | [•] |
| | [(iii) tidigare tranch(er):] | [•] |
| 3. | Valuta: | [SEK/EUR/NOK] |
| 4. | Nominellt Belopp: | [SEK/EUR/NOK] [•] |
| 5. | Pris per MTN: | [•] % av [Nominellt Belopp/[•]] |
| 6. | Lånedatum: | [•] |
| 7. | Startdag För Ränteberäkning: | [Ej tillämpligt] [•] |
| 8. | Likviddag: | [•] |
| 9. | Återbetalningsdag: | [•] |
| 10. | Räntekonstruktion: | [Fast Ränta]
[Rörlig Ränta (FRN)] |

BERÄKNINGSGRUND FÖR AVKASTNING

- 11. Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (ii) Ränteperiod: [Euroclear MTN: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[VPS MTN: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (iii) Ränteförfallodag(ar): [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]
(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)
- (iv) Dagberäkningsmetod: 30/360
- 12. Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [•]-månaders [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]]
- (ii) Räntebasmarginal: [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) Räntebestämningdag: [Två/[•]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) Ränteperiod [Euroclear MTN: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[VPS MTN: Tiden från och med den [•] till [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•] varje år], första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]]
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktisk/360

ÅTERBETALNING

- 13. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]

- Bolaget före Återbetalningsdagen:** *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Tidpunkter för återbetalning : [•]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) Minsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [•]
- (iv) Högsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN: [•]
- (v) Frister: [•]
- 14. MTN med frivillig förtida återbetalningsmöjligheter för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Tidpunkter för återbetalning: [•]
- (ii) Pris per MTN vid återbetalning: [•]
- (iii) Frister: [•]
- ÖVRIGT**
- 15. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm][Sustainable Bonds List][specificera reglerad marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [Specificera]
- 16. Intressen hos fysiska och juridiska personer som är inblandade i emissionen:** [Specificera/Ej tillämpligt] *(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)*
- 17. Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 18. Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
- 19. Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denne tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledanden. (Ange vilken information som kommer från tredje part tillsammans med källa.) / Ej tillämpligt]

- | | | |
|------------|--|--|
| 20. | VP-central: | [Euroclear Sweden/VPS] |
| 21. | Uppskattat tillfört nettobelopp: | [SEK/EUR/NOK] [•] [minus transaktionskostnader och avgifter] |
| 22. | Användning av nettobelopp/likvid: | [Allmän finansiering av verksamhet]/[•] i enlighet med de Gröna Villkoren daterade [<i>datum</i>] |
| 23. | Betalning och depåombud: | |
| | Administrerande Institut: | [Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[•] [Specificera] |
| | Utgivande Institut: | [Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[•][Specificera] |
| | IPA: | [Handelsbanken NUF /Ej tillämpligt] |
| 24. | ISIN: | [SE/NO][•] |

Bolaget bekräftar att ovanstående kompletterande villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Solna den [•]

Fabege AB (publ)

BESKRIVNING AV FABEGE

Verksamhetsöversikt

Fabege AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot utveckling av långsiktigt hållbara och attraktiva stadsdelar och förvaltning av egenägda kontorslokaler i Stockholmsregionen. Fabeges fastighetsbestånd omfattar kommersiella fastigheter och Fabege erbjuder moderna lokaler främst för kontor men även till en mindre del för butiker och andra verksamheter. Fastigheterna är starkt koncentrerade till fem delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet, Stockholms innerstad, Arenastaden med Haga Norra, Solna Business Park, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. I samband med förvaltning av Fabeges fastighetsbestånd bedrivs även olika typer av fastighetsprojekt, allt från lokalanpassningar för kunders specifika behov till att planera och utveckla områden.

Verksamhetsbeskrivning

Bolaget

Fabege AB (publ), med handelsbeteckningen Fabege, är ett publikt aktiebolag registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556049-1523 samt LEI-kod 549300JNPI46XNH0PM97. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades 6 december 1946 i Sverige och registrerades 7 januari 1947. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Fabege står under svensk jurisdiktion. Bolagets webbplats är www.fabege.se.

Affärsidé, strategi och värdegrund

Fabege ska arbeta med hållbar stadsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabege skapar värden genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen med såväl försäljningar som förvärv. Målsättningen är att hela tiden öka potentialen i portföljen.

Fabege arbetar utifrån den gemensamma värdegrunden SPEAK, som genomsyrar hela verksamheten. SPEAK står för Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet. Utbildning och kompetensöverföring av SPEAK sker löpande och är en naturlig del av alla medarbetares utvecklingsplaner.

Affärsområden

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion. Målsättningen är att samtliga tre affärsområden ska bidra till Fabeges totala resultat. Affärsområdena motsvaras av segmentsredovisningen i Fabeges koncernredovisning.

Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet. Fabege förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv drift- och förvaltningsorganisation som är uppdelad i marknadsområden. Fabeges medarbetare har stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Samtliga förvaltningsfastigheter miljöcertifieras enligt BREEAM-In-Use.

Förädling

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del av Fabeges affärsmodell i syfte att skapa värde. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt som avser inte bara enstaka fastigheter utan även hela områden och stadsdelar. Även i förvaltningsportföljen finns fastigheter med framtida utvecklingspotential. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan samt Bolagets strävan att alltid hålla sina finansiella måltal. All ny- och ombyggnation miljöcertifieras enligt BREEAM-SE.

Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och bidrar till att öka potentialen i fastighetsportföljen genom att avyttra lågavkastande färdigutvecklade fastigheter och investera i värdeskapande projektutveckling. Fabege analyserar kontinuerligt sin fastighetsportfölj, förvärvar fastigheter med tillväxtpotentialer och avyttrar fastigheter som är belägna utanför prioriterade områden, eller som har begränsad utvecklingspotential. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen.

Marknader och Fastigheter

De uppgifter som presenteras i detta avsnitt avser förhållanden per den 31 december 2020 om inget annat särskilt anges.

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. För många företag är ett centralt läge den viktigaste faktorn när de väljer var de lokaliserar sitt kontor. Det avspeglas i en mycket stark efterfrågan på kontor i Stockholms innerstad och vakansgraden är därför mycket låg.

Fabeges bestånd ligger till stor del i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. I Hagastaden/Norrstull äger Fabege flera fastigheter varav Wenner-Gren Center är den mest kända.

Fabege är en av de större fastighetsägarna av kommersiella fastigheter i området med 27 fastigheter om cirka 320.000 kvm uthyrningsbar yta. Beståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Hyresvärdet uppgår till 1.223 Mkr vilket motsvarar cirka 38 procent av Fabeges totala hyresvärde. Cirka 72 procent av ytan är kontor.

Solna

Fabege är den största ägaren av kommersiella fastigheter i Solna. Beståndet är främst beläget i stadsdelarna Arenastaden, Solna Business Park och Haga Norra. Totalt äger Fabege 51 fastigheter om 722.720 kvm i området, där cirka 77 procent av lokalerna är kontor. Hyresvärdet uppgår till cirka 1.589 Mkr vilket motsvarar 49 procent av Fabeges totala hyresvärde. I takt med att Arenastaden och Solna Business Park byggs upp ökar intresset och hyresnivåerna. Fabege offentliggjorde den 19 mars 2021 att Bolaget och Skanska Sverige ingått en överenskommelse om att tillsammans förvärva cirka 150.000 kvm mark i Solna. Det skapar förutsättningar för en omfattande stadsutveckling med 1.000 nya bostäder och 2.000 nya arbetsplatser i anslutning till Solna Business Park och in i Huvudsta. Fabege förvärvar mark för att skapa cirka 52.000 kvm kontorslokaler och cirka 10.000 kvm bostäder.

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad har varit ett av de största utvecklingsområdena i Storstockholm under de senaste två decennierna, och är fortfarande i hög grad under utveckling. Nya, moderna kontorsytor tillkommer löpande, vilket har drivit på hyresutvecklingen.

Fabege äger 11 kommersiella fastigheter om totalt 133.852 kvm i Hammarby Sjöstad och är därmed den största fastighetsägaren inom kommersiella lokaler i området. Hyresvärdet uppgår till 368 Mkr vilket motsvarar cirka 11 procent av bolagets totala hyresvärde. Cirka 75 procent av Fabeges lokaler i Hammarby Sjöstad utgörs av kontor.

Flemingsberg

2018 kommunicerade Fabege sitt nästa utvecklingsområde, Flemingsberg. Här kommer bolaget tillsammans med Huddinge kommun att utveckla och förnya området kring Flemingsbergs station med ambitionen att skapa en bättre balans mellan stockholmsregionens norra och södra delar. Fabege äger fyra utvecklingsfastigheter med en total uthyrningsbar yta som i dagsläget uppgår till 68.212 kvm. Fabege offentliggjorde den 12 mars 2021 att Bolaget och Huddinge kommun har tecknat avtal om markanvisningar i Flemingsbergsdalen. Det aktuella området omfattar totalt ca 220.000 kvm varav 190.000 kvm avser kommersiella ytor och 30.000 kvm avser bostäder.

Legal information om Bolaget och koncernen

Koncernen

Fabege är moderbolag i Koncernen. Totalt fanns per den 31 december 2020 154 bolag i Koncernen. 146 av dessa var helägda, direkt eller indirekt, av Fabege per samma datum.

Fabege äger fastigheter genom sina indirekta dotterbolag, varför Bolaget är beroende av dotterbolagens förmåga att generera vinst.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Fabeges bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 1.670.000.000 och högst SEK 6.680.000.000 fördelat på lägst 133.600.000 och högst 534.400.000 aktier. Fabeges registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2020 till SEK 5.097.368.249, fördelat på 330.783.144 aktier. Fabeges aktie är noterad på Nasdaq Stockholms reglerade marknad och handlas på Large Cap-listan.

Den 31 mars 2021 hade Fabege 44.698 aktieägare. De femton största ägarna kontrollerade tillsammans 43,2 % procent av antalet utestående aktier.

Större aktieägare per 31 mars 2021¹

Ägare/förvaltare/depåbank	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster %
Erik Paulsson och bolag	50.858.718	15,7 %	15,7 %
BlackRock	15.745.399	4,9 %	4,9 %
Handelsbanken Fonder	8.643.423	2,7 %	2,7 %
Vanguard	8.195.840	2,5 %	2,5 %
Mats Qviberg med familj	7.106.054	2,2 %	2,2 %
Länsförsäkringar Fonder	7.086.678	2,2 %	2,2 %
E.N.A City Aktiebolag	6.460.000	2,0 %	2,0 %
Norges Bank	5.848.899	1,8 %	1,8 %
Fjärde AP-fonden	5.584.743	1,7 %	1,7 %
Schroders	5.017.053	1,6 %	1,6 %
Tredje AP-fonden	4.170.185	1,3 %	1,3 %
Folksam	4.024.117	1,2 %	1,2 %
AMF Försäkringar & Fonder	3.934.063	1,2 %	1,2 %
AFA Försäkring	3.613.148	1,1 %	1,1 %
BNP Paribas Asset Management	3.297.478	1,0 %	1,0 %
Totalt 15 största aktieägare	139.585.798	43,2 %	43,2 %
Övriga	183.619.991	56,8 %	56,8 %
Totalt antal utestående aktier	323.205.789	97,7	97,7
Fabeges innehav av egna aktier	7.577.355	2,3	2,3
Totalt antal registrerade aktier	330.783.144	100,0	100,0

Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, kontrollerar en stor del av rösterna i Fabege. Erik Paulsson har därför betydande inflytande och kontroll över Fabege samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavares intressen. Fabege tillämpar Koden för bolagsstyrning och offentliggörande av information ("Koden"). Koden medför bland annat krav på en viss andel oberoende ledamöter i Fabeges styrelse vilket försvårar att kontroll över Fabege missbrukas.

¹ Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Data sammanställd av Monitor. Källa: Euroclear, Morningstar, FI, Nasdaq och Millistream.

STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER

Informationen nedan om styrelse och koncernledning är hämtad från Bolagets sammanställning efter beslut på årsstämman den 25 mars 2021. Samtliga medlemmar i styrelsen och koncernledningen kan bli kontaktade genom Bolagets postadress, Box 730, 169 27 Solna, Sverige.

Styrelse

Namn	Funktion
Jan Litborn	Ordförande
Anette Asklin	Ledamot
Emma Henriksson	Ledamot
Stina Lindh Hök	Ledamot
Märtha Josefsson	Ledamot
Lennart Mauritzson	Ledamot
Mats Qviberg	Ledamot, vice ordförande

JAN LITBORN

Född 1951. Styrelseordförande sedan 2018, styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Jur kand (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i I.A Hedin Bil AB, Arenabolaget i Solna AB, Buildroid AB och Backastad AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB, Tuve Holding AB, Backahill AB, Market Art Fair Intressenter AB, Slättö Förvaltning AB, Hedin Group AB.

ANNETTE ASKLIN

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Jernhusen AB, RO Gruppen Förvaltning AB och InhouseTech Göteborg AB. Styrelseledamot i Elof Hansson Holding AB och Genova Property Group AB.

EMMA HENRIKSSON

Född 1975. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom samt Fil kand i samhällsplanering.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Sverige och ÅWL Arkitekter AB.

STINA LINDH HÖK

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående uppdrag: VD Nyfosa AB.

MÄRTHA JOSEFSSON

Född 1947. Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Fil kand i nationalekonomi.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund.

LENNART MAURITZSON

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilekonom och juridik.

Andra pågående uppdrag: VD Backahill AB, styrelseledamot i Brinova AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Catena AB (publ) samt Rögle Marknads AB.

MATS QVIBERG

Född 1953. Vice ordförande sedan 2012, styrelseledamot sedan 2001.

Utbildning: Civilekonom från HHS.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bilvia AB och i Investment AB Öresund.

Koncernledning²

Namn	Befattning	Anställd sedan
Stefan Dahlbo	VD och koncernchef	2019
Åsa Bergström	Vice VD, ekonomi-och finanschef.	2007
Anders Borggren ³	Chef Teknisk drift	2014
Gunilla Cornell	HR-chef	Anställd 2011 och konsult sedan 2008
Klas Holmgren	Chef för Projekt och förädling	2001
Charlotte Liliegren	Chef stads- och fastighetsutveckling	2006
Charlotta Liljefors Rosell	Chef Förvaltning	2014
Elisabet Olin	Kommunikationschef	2013

STEFAN DAHLBO

Född 1959. VD och koncernchef, anställd sedan 2019. Tidigare styrelseledamot i Fabege mellan 2003-2007.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Nordstjernen Kredit AB och Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

ÅSA BERGSTRÖM

Född 1964. Vice VD, ekonomi-och finanschef, anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB (publ) och NP3 Fastigheter AB (publ).

ANDERS BORGGREN

Född 1958. Chef Teknisk drift, anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB.

GUNILLA CORNELL

Född 1969. Chef HR, anställd sedan 2011.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

KLAS HOLMGREN

Född 1970. Chef för Projekt och förädling, anställd sedan 2001.

Utbildning: Ingenjör.

Andra pågående uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna.

CHARLOTTE LILIEGREN

Född 1976. Chef Stads- och Fastighetsutveckling, anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

CHARLOTTA LILJEFORS ROSELL

Född 1963. Chef Förvaltning, anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

² Den 24 mars 2021 offentliggjorde Fabege att Fabege utsett Johan Zachrisson till ny affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen. Johan Zachrisson kommer att ansluta till koncernledningen och tillträda tjänsten efter sommaren 2021.

³ Den 15 februari 2021 offentliggjorde Fabege att Fred Grönwall kommer att ersätta Anders Borggren som har valt att trappa ned för att så småningom gå i pension. Fred Grönwall kommer att ansluta till koncernledningen och tillträda tjänsten i början av sommaren 2021.

ELISABET OLIN

Född 1969. Chef Kommunikation, anställd sedan 2013.

Utbildning: Ekonomie magister.

Andra pågående uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag.

Övrig information om styrelse och koncernledning

Ingen styrelseledamot eller medlem av koncernledningen har några privata intressen som kan stå i strid med Fabeges intressen. Styrelseledamöter och medlemmar av koncernledningen kan dock från tid till annan inneha aktier i Fabege.

Revisorer

Deloitte AB (Rehngatan 11, 113 57 Stockholm) har varit och är Fabeges revisor för den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Grundprospektet. Peter Ekberg, auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige), är sedan årsstämman 2020 huvudansvarig revisor för Fabege. Kent Åkerlund, auktoriserade revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för revisorer i Sverige) var huvudansvarig revisor för Fabege för tiden från årsstämman 2013 fram till årsstämman 2020.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Godkännande av grundprospektet

Detta Grundprospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvalitén på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Beslut och ansvarsförsäkran

Den 20 augusti 2015 beslutade Fabeges styrelse att etablera MTN-programmet. Fabege ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Fabeges kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Fabege för innehållet i detta Grundprospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Väsentliga avtal

Fabege har såvitt kan bedömas inte ingått några avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Fabege har dock inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Fabege är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Fabeges finansiella ställning eller lönsamhet.

Information om trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Fabeges framtidsutsikter sedan offentliggörandet av årsredovisningen 2020. Det har inte skett några betydande förändringar i Fabeges finansiella resultat sedan den 31 mars 2021. Fabege har på sidan 4 i sin delårsrapport för perioden januari till mars 2021 redogjort för påverkan på Fabege av Coronaviruset Covid-19.

Betydande förändringar sedan 31 mars 2021

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan 31 mars 2021, vilket utgör den sista dagen i perioden för vilket delårsinformation har offentliggjorts.

Kreditvärdering

Oberoende kreditbedömningsinstitut ger betyg på företags förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Ett kreditbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan närsomhelst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditbetyg då den kan vara föremål för ändring. Fabege har per datumet för detta Prospekt erhållit kreditbetyget Baa2 (stable outlook) från Moody's. Moody's är ett registrerat kreditvärderingsinstitut i enlighet med

Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Denna tabell visar de möjliga betyg som kan fås av Moody's avseende kreditvärdighet:

Kreditvärdighet
Aaa
Aa (1-3)
A (1-3)
Baa (1-3)
Ba (1-3)
B (1-3)
Caa (1-3)
Ca
C

Intressekonflikter

Svenska Handelsbanken AB (publ) är Ledarbank för MTN-programmet och Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) samt Svenska Handelsbanken AB (publ) utgör Emissionsinstitut och erhåller för detta ersättning från Fabege. Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) samt Svenska Handelsbanken AB (publ) (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Fabege för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan uppstå som ett resultat av att Emissionsinstitut från tid till annan tillhandahåller sådana tjänster.

Handlingar införlivande genom hänvisning

Koncernens finansiella rapporter återfinns i Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2020 (<https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresenationer/Fabege-Arsredovisning-2020-interaktiv.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 60 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 61 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 62 (Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital), 63 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 64 (Moderbolaget, Resultaträkning, Balansräkning), 65 (Moderbolaget, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalyser), 66-81 (Noter) och 97-99 (Revisionsberättelse)) och Fabeges årsredovisning för räkenskapsåret 2019 (<https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresenationer/arsredovisning-2019-v2.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 41 (Koncernen, Rapport över totalresultat), 42 (Koncernen, Rapport över finansiell ställning), 43 (Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital), 44 (Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser), 45 (Moderbolaget, Resultaträkning, Balansräkning), 46 (Moderbolaget, Förändring i eget kapital, Kassaflödesanalyser), 47-61 (Noter) och 75-77 (Revisionsberättelse)) och Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2021 (<https://www.fabege.se/siteassets/rapporter-och-kvartalspresenationer/fabege-2021-kv1-v3.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 16 (Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag, Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag), 17 (Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag, Koncernens rapport över kassaflödesanalyser) och 20 (Moderbolagets resultaträkning i sammandrag, Moderbolagets balansräkning i sammandrag), vilka är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De delar som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

All finansiell information i Grundprospektet för räkenskapsåret 2020 eller per den 31 december 2020 härrör från Fabeges reviderade årsredovisning för 2020. All finansiell information i Grundprospektet per den 31 mars 2021 härrör från Fabeges oreviderade delårsrapport för perioden januari till mars 2021.

Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 har reviderats av Fabeges revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen. Förutom Fabeges reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2019 och 2020 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Fabeges revisor.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Information på Fabeges webbplats www.fabege.se eller någon annan webbplats som inte inkorporerats genom hänvisning i detta Grundprospekt ingår inte i Grundprospektet och har inte heller granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt är de Allmänna Villkor och Slutliga Villkor som framgår av Bolagets grundprospekt daterat 21 april 2016 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/fabege-ab-556049-1523---grundprospekt-21-april-2016-2.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 17-28 (Allmänna villkor) och 29-32 (Mall för Slutliga villkor), 19 maj 2017 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/fabege-ab-publ---grundprospekt-2017-05-19-slutlig-version.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 17-28 (Allmänna villkor) och 29-32 (Mall för Slutliga villkor), 23 maj 2018 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/grundprospekt-2018-05-23-5.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 17-27 (Allmänna villkor) och 28-30 (Slutliga villkor) och 12 juni 2019 (<https://www.fabege.se/siteassets/finansiering/grundprospekt-mtn-program-fabege-ab-per-2019-06-12.pdf>), där hänvisning görs till sidorna 16-27 (Allmänna villkor) och 28-31 (Mall för Slutliga villkor), införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning.

Tillgängliga handlingar

Följande dokument finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.fabege.se under Grundprospektets giltighetstid (informationen på hemsidan ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen):

- Fabeges bolagsordning.
- Fabeges registreringsbevis.
- Fabeges årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 (inklusive revisionsberättelse).
- Fabeges delårsrapport för perioden januari till mars 2021.
- De Gröna Villkoren.
- Utlåtande (second opinion) från Oberoende Institut avseende de Gröna Villkoren.
- Kreditbetyg från det registrerande kreditvärderingsinstitutet Moody's.
- Grundprospektet och grundprospekt daterat 21 april 2016, 19 maj 2017, 23 maj 2018 samt 12 juni 2019.

Kopior av dessa dokument och kopior av samtliga Koncernföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 (inklusive revisionsberättelse) hålls tillgängliga på Fabeges huvudkontor under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

Information från tredje part

Information i detta Grundprospekt som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Fabege känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av relevant tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

ADRESSER

EMITTENT

Fabege AB (publ)

Besöksadress

Gårdsvägen 6, Solna

Postadress

Box 730

169 27 Solna

Telefon: 08-555 148 00

www.fabege.se

REVISOR

Deloitte AB

Besöksadress

Rehmsgatan 11

Postadress

113 57 Stockholm

Telefon: 075 246 20 00

www.deloitte.com

LEDARBANK

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

Besöksadress

Blasieholmstorg 11,
Stockholm

Postadress

106 70 Stockholm

Telefon: 08-701 10 00

www.handelsbanken.se/capitalmarkets

CENTRALA VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Besöksadress

Klarabergsviadukten
63, Stockholm

Postadress

Box 191

101 23 Stockholm

www.euroclear.eu

Verdipapirsentralen ASA

Besöksadress

Fred Olsens Gate 1
0150 Oslo

Postadress

Box 1174

0107 Oslo, Norge

www.vps.no

IPA FÖR VPS MTN

Handelsbanken NUF

Debt Capital Markets

Besöksadress

Tjuvholmen allè 11,
Oslo

Postadress

Postboks 1249 Vika 0110
Oslo, Norge

För köp och försäljning kontakta:

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

www.handelsbanken.se

Credit Sales 08-463 46 50

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

www.seb.se

08-506 232 19

08-506 230 61

Swedbank AB (publ)

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

www.swedbank.se

MTN-Desk 08-700 99 85

Stockholm 08-700 99 98

Göteborg 031-739 78 20

Nordea Bank Abp

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

www.nordeamarkets.com/sv

08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03

